PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.
FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
Al 30 de Septiembre de 2019

Razón Social del emisor: *Prival Real Estate Fund, S.A.*

Valores registrados: *Notas Corporativas hasta cincuenta mil (50,000) con un valor nominal de mil dólares cada una (US$1,000.00) lo que representa un monto total de cincuenta millones de dólares (US$50,000,000.00), emitidas en forma rotativa, global, nominativa, registrada y sin cupone su vencimiento será determiando por el emisor*

Número de teléfono y fax del emisor: *Teléfono 303-1900 y Fax 303-1999*

Dirección del emisor: Calle 50 y calle 71 San Francisco.

Dirección de correo electrónico del emisor*: rfernandez@prival.com*

I PARTE:

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

i. LIQUIDEZ

Al 30 de septiembre de 2019 el Emisor cuenta con B/. 2,300,175 en efectivo y B/.982,876 en cuentas por pagar con vencimientos a un plazo menor de un año. La ratio de liquidez indica que los activos corrientes a la fecha son suficientes para cubrir los pasivos corrientes 2.45 veces.

(en USD)	**Interinos**	**Auditados**
	30 de septiembre de 2019	**31 de diciembre de 2018**
Activos Corrientes		
Efectivo y depósitos a la vista	2,300,175	3,276,960
Cuentas por cobrar	106,095	7,454
Total de Activo Corriente	2,406,270	3,284,414
Pasivos Corrientes		
Cuentas por pagar	982,876	7,883,072
Ratio de Liquidez	2.45	0.42

ii. RECURSOS DE CAPITAL

Al 30 de septiembre de 2019 el Emisor contaba con un capital pagado de B/. 36,085,039 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa.

iii. RESULTADO DE OPERACIONES

Al 30 de septiembre de 2019 los ingresos del emisor totalizan B/.4,338,782.62 provenientes un 96% de alquileres ganados y un 4% de cuotas de mantenimiento y otros ingresos. El total de los gastos generales fueron de B/.791,776.67 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.1,296,061.85. La utilidad neta es de B/. 2,250,944.10

A. PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO

El activo principal del Emisor es el edificio de oficinas Unicorp Tower Plaza, el arrendamiento de bienes inmuebles de las sociedades Jia Albrook y Westland Mall. El éxito de su inversión dependerá de la demanda que exista en el mercado para la compra o arrendamiento de los productos inmobiliarios similares a los que ofrecen.

La economía panameña continúa ganando la confianza de los inversionistas, gracias a un entorno macroeconómico estable, políticas públicas que atraen la inversión. La inversión extranjera creció 254 millones en comparación 2018. Monto que presentó un 10.1% del total del PIB nominal.

Las plazas comerciales Clase B+ mantuvieron sus rentas en un monto de $26.00 por m2 por mes. Mientras que las plazas comerciales Clase B registraron una renta promedio de $20.00 por m2 por mes. Al finalizar el mes se registraron 3 nuevos desarrollos ingresando al inventario 6 pequeñas plazas agregando un total $7,248.70 m2. Cabe señalar que el submercado sureste, el cual en la actualidad presenta el menor inventario porcentual dentro del mercado comercial espera ingresar al mercado aproximadamente 26,000.00m2 entre plazas comerciales clase A, B+ y B.

II Parte

Resumen Financiero

Estado de Situación Financiera	30-sep-19	30-jun-19	31-mar-19	31-dic-18
Ventas o Ingresos totales	2,620,906	854,703	863,174	4,854,585
Gastos de intereses y comisiones	348,880	399,626	474,349	1,089,524
Gastos Generales y administrativos	404,752	226,646	228,059	961,243
Utilidad o Pérdida Neta	**1,864,382**	**226,307**	**160,255**	**2,803,812**
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por acción	18,643.82	2,263.07	1,602.55	28,038.12
Depreciación y amortización	2,891	2,124	511	6.00
Margen Operativo	2,216,153	628,057	635,115	3,893,342

Balance General	30-sep-19	30-jun-19	31-mar-19	31-dic-18
Activo Circulante	2,406,270	2,741,147	1,394,853	3,284,414
Activos Totales	67,512,578	56,628,223	50,697,953	45,109,946
Pasivo Circulante	982,876	259,012	14,455,177	7,883,075
Capital pagado	36,085,039	33,971,192	27,752,791	22,906,807
Déficit acumulada	651,712	(452,923)	(359,864)	316,356
Patrimonio Total	**36,736,751**	**33,518,269**	**27,392,927**	**23,223,163**
Razones Financieras				
Razón corriente	2.45	10.58	0.10	0.42

III Parte
Estados Financieros

Ver Anexo.

IV Parte
Divulgación

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de noviembre de 2019 a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.

Juan Carlos Fábrega
Representante Legal

Prival Real Estate Fund, S. A. y subsidiarias

Estados financieros consolidados por el período terminado el 30 de septiembre de 2019 e Informe del contador

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general"

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Informe del contador y estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2019

Contenido	Página
Informe del contador	1
Estado consolidado de situación financiera	2
Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado consolidado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6 – 26
Información suplementaria:	
Anexo I - Información de consolidación sobre el estado de situación financiera	
Anexo II - Información de consolidación sobre el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	
Anexo III - Información de consolidación sobre el estado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones	

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva
Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiaria

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiaria, en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2019, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas Internacionales de Auditora. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. AI efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiaria al 30 de septiembre de 2019 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lic. Milagros Guerrero
C.P.A. No.8743
Panamá, 25 de noviembre de 2019
Panamá, República de Panamá

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Estado consolidado de situación financiera
por el período terminado al 30 de septiembre de 2019
(En balboas)

	Notas	2019	2018
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6,7	2,300,175	3,276,960
Cuentas por cobrar clientes	8	106,095	7,454
Total de activos corrientes		2,406,270	3,284,414
Activos no corrientes:			
Inversión en asociada			
Propiedades de inversión, neto	9	56,008,689	35,029,365
Mobiliario y equipo, neto		29,367	-
Plusvalía	10	315,533	315,533
Otros activos	11	8,752,719	5,979,107
Total de activos no corrientes		65,106,308	41,324,006
Total de activos		67,512,578	44,608,420
Pasivos			
Pasivos:			
Bonos por pagar, neto	13	-	13,994,813
Financiamiento recibido	6	246,214	7,835,116
Intereses por préstamos	6	42,995	
Otros pasivos	6,12	693,667	47,956
Total de pasivos corrientes		982,876	21,877,885
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, neto	13	13,934,480	-
Prestamos por pagar	6	7,000,000	-
Notas por pagar	6	8,750,000	-
Intereses por pagar	12	98,826	-
Otros pasivos	12	9,645	8,895
Cuentas por pagar		29,792,951	8,895
Total de pasivos		30,775,827	21,886,780
Patrimonio:	13	36,736,751	22,721,640
Activos netos por acción			
Acciones comunes Clase "A"	13	1,012	993

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros consolidados

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral
por el período terminado al 30 de septiembre de 2019
(En balboas)

	Notas	2019		2018	
Ingresos:					
Alquileres		1,574,314	2,491,945.43	296,089	2,117,889
Cuota de mantenimiento		17,006	216,884.62	5,669	51,188
Otros ingresos		55,289	1,629,952.57	-	680
Total de ingresos		1,646,609	4,338,782.62	301,758	2,169,757
Gastos de operación					
Gastos de comisiones	6	(7,428)	(73,206.81)	(1,050)	(58,302)
Salarios y benificios a empleados		(19,007)	(78,585.00)	(9,530)	(76,053)
Honorarios y servicios profesionales		(38,950)	(142,461.72)	(19,998)	(87,559)
Depreciación		(767)	(2,891.04)	-	(6)
Seguros		(6,302)	(26,888.36)	(3,630)	(28,597)
Impuestos		(66,387)	(181,848.00)	(6,598)	(252,101)
Mantenimiento		(149,273)	(193,482.06)	(4,970)	(168,897)
Otros		(33,652)	(165,636.36)	(5,039)	(54,933)
Total de gastos de operación		(321,767)	(864,999.35)	(50,815)	(726,448)
Utilidad en operaciones		1,324,842	3,473,783.27	250,943	1,443,309
Gastos de intereses	6	(425,583)	(1,222,855.04)	(92,793)	(738,103)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		899,259	2,250,928.23	158,151	705,206
Aumento en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones		899,259	2,250,928.23	158,151	705,206

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Estado consolidado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones por el período terminado al 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

	Nota	2019	2018
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones al inicio del período		22,721,640	15,635,249
Proveniente de transacciones de acciones de capital			
Emisión de acciones	14	13,178,229	5,991,809
Dividendos declarados	14	(1,414,046)	(1,207,711)
Disminución en los activos netos atribuíbles a los tenedores de acciones		2,250,928	2,302,293
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones al final del período	14	36,736,751	22,721,640

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros consolidados

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Estado consolidado de flujos de efectivo
por el período terminado al 30 de Septiembre de 2019
(En balboas)

	Notas	2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Aumento en activos netos atribuible a los tenedores de acciones		2,250,928	705,206
Ajustes por:			
Gasto de intereses		1,321,681	738,103
Gastos de depreciación		2,891	6
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	10		-
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			-
(Aumento) disminución en otros activos		(2,872,253)	117,911
Aumento (Disminución) en otros pasivos		646,461	110,490
Efectivo proveniente de las operaciones		1,349,709	1,671,716
Intereses pagados		(1,179,860)	(738,103)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		169,848	933,613
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Saldo en adquisición de subsidiaria		20,979,324	(4,129,802)
Plusvalía		-	(817,059)
Adquisición de mobiliario y equipo		(32,258)	(6)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(21,011,582)	(4,946,867)
Flujos de efectivo neto de las actividades de financiamiento:			
Financiamiento		(7,588,902)	2,735,092
Prestamos por pagar		15,750,000	-
Intereses por préstamos	6	-	264,639
Redención de bonos por pagar		(60,333)	7,781
Emisión de acciones		13,178,229	2,299,314
Dividendos pagados		(1,414,046)	(885,665)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento		19,864,949	4,421,161
Disminución (Aumento) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(976,785)	407,908
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	7	3,276,960	514
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	7	2,300,175	408,423

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros consolidados

1. Información general

Prival Real Estate Fund, S.A. en adelante (el "Fondo"), fue constituido mediante Escritura Pública No. 5132 del 4 de mayo de 2015 según las leyes de la República de Panamá y se dedica a invertir el capital de sus accionistas en un portafolio de bienes inmuebles. Sus actividades están reguladas por el Acuerdo 02-2014, de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá ("SMV") y Decreto Ejecutivo No. 199 del 23 de julio de 2014.

El Fondo es una sociedad de inversión cerrada que busca proveer al inversionista una renta sostenible generada por los alquileres de bienes inmuebles. Para alcanzar el objetivo el fondo busca invertir en un portafolio diversificado de activos en los sectores de inmobiliarios, concentrando sus esfuerzos en activos comerciales, industrial, de almacenamiento, estacionamientos y residencial.

El Fondo ha sido autorizado para operar como sociedad de inversión inmobiliaria mediante resolución SMV No. 372-15 del 18 de junio de 2015.

Prival Securities, Inc. es el administrador, agente de registro, pago, transferencia, custodio y agente vendedor del Fondo y es propietario de todas las acciones Clase B de Prival Real Estate Fund, S.A.

Las oficinas del Fondo están ubicadas en Calle 50 y Calle 71 San Francisco, República de Panamá.

El 3 de agosto de 2018 se perfeccionó compra de cien (100) acciones comunes, nominativas, con un valor nominal de B/.100 cada una, de la sociedad Jia Albrook, S.A., sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.5,740 del 18 de marzo de 2014 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; Sistema Mercantil bajo el documento No.2570819 y Ficha No.829452.

El 30 de agosto de 2019, finalizo el proceso de la compra de (6) sociedades en Westland Mall, las cuales equivalen a (40) locales. F.C. Westland, S.A., F.C. Westland Oeste, Westland Realty Group, Westland Group Co., Westland Assets Group, Corporación e Inversiones del Oeste., estas sociedades se dedican principalmente a arredramientos de bienes inmuebles.

El Fondo posee el 100% de las acciones emitidas y en circulación de las siguientes subsidiarias:

- Unicorp Tower Plaza, S.A., sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.19,539 del 20 de marzo de 2012 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; Sistema Mercantil bajo el documento No.2142970 y Ficha No.764037. La Compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.

- Jia Albrook, S.A., es una sociedad que se dedica principalmente al arrendamiento de fincas. La Compañía es una sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.5,740 del 18 de marzo de 2014. La Compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.

2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros consolidados

No hubo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) o Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF's), efectivas para el año que inició el 1 de enero de 2019, que tuviera un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados.

NIIF 15 - Ingresos de contratos con los clientes
La Norma proporciona a las empresas un modelo único para el uso en la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con los clientes, y sustituye a las guías de reconocimiento de ingresos específicos por industrias. El principio fundamental del modelo es reconocer los ingresos cuando el control de los bienes o servicios son transferidos al cliente, en lugar de reconocer los ingresos cuando los riesgos y beneficios inherentes a la transferencia al cliente, bajo la guía de ingresos existente. El nuevo estándar proporciona un sencillo modelo de cinco pasos basado en principios a ser aplicados a todos los contratos con clientes. La fecha efectiva fue para los períodos anuales que iniciaron en o después del 1 de enero de 2018.

Por la naturaleza de las operaciones que mantiene el Fondo, la adopción de esta norma no tuvo un impacto en los estados financieros consolidados.

NIIF 16 – Arrendamientos

La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario. En su lugar, todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros bajo NIC 17. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan ya sea como activos arrendados (activos por derecho de uso) o junto con inmuebles, mobiliario y equipo.

En la aplicación de este modelo, el arrendatario debe reconocer:

- Activos y pasivos para todos los arrendamientos con una duración superior a los 12 meses, a menos que el activo sea de menor cuantía; y
- La depreciación del activo arrendado separadamente de los intereses sobre los pasivos por arrendamientos en el resultado del período.

Por la naturaleza de las operaciones del Fondo, la adopción de esta norma no tuvo impacto material en los estados financieros consolidados.

3. Políticas de contabilidad significativas

Un resumen de las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), se presenta a continuación:

3.1 Base de presentación

3.1.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

3.1.2 Base de medición

Estos estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por propiedades de inversión que son medidos a los importes revaluados o al valor razonable al final del período sobre el que se informa.

3.2 Base de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen activos, pasivos, patrimonio y los resultados de las operaciones de Prival Real Estate Fund, S.A. y las subsidiarias controladas por éste: Unicorp Tower Plaza, S.A. y JIA Albrook, S.A., F.C. Westland, S.A., F.C. Westland Oeste, Westland Realty Group, Westland Group Co., Westland Assets Group, Corporación e Inversiones del Oeste. El control se obtiene cuando se cumplen todos los criterios a continuación:

- Tiene poder sobre la inversión,
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

El Fondo reevalúa si controla una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando el Fondo tiene menos de la mayoría de los derechos de votos de una participada, tiene poder sobre la participada cuando los votos son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de forma unilateral. El Fondo considera todos los hechos y circunstancias pertinentes para evaluar si los derechos de votos en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El tamaño de la participación del Fondo del derecho a voto en relación con el tamaño y la dispersión de la tenencia de los tenedores de voto;
- Derecho a votos potenciales mantenidos por el Fondo, otros tenedores de votos u otras partes;
- Derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y
- Algunos factores o circunstancias que indiquen que el Fondo tiene, o no tenga, la actual capacidad para dirigir las actividades relevantes en el momento que las decisiones necesiten ser tomadas, incluyendo los patrones de voto en la reunión previa de junta de accionistas.

La subsidiaria es consolidada desde la fecha en que el Fondo obtiene control hasta el momento en que el control termina. Los resultados de la subsidiaria adquirida o dispuesta durante el año son incluidos en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de la disposición, según sea apropiado.

En caso de ser necesario, los ajustes son realizados a los estados financieros de las subsidiarias para adaptar sus políticas contables del Fondo.

Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre miembros del Fondo son eliminados por completo en la consolidación.

Cambios en la participación del Fondo sobre subsidiarias existentes

Los cambios en la participación del Fondo sobre subsidiarias existentes que no resulten en pérdida de control del Fondo sobre las subsidiarias son contabilizados como transacciones de patrimonio.

Cuando el Fondo pierde control de una subsidiaria, una utilidad o pérdida es reconocida en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, es calculado como la diferencia entre (i) el conjunto del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de algún interés retenido y (ii) el valor en libros previo de los activos (incluyendo plusvalía, si aplicara), y pasivos de la subsidiaria y alguna participación no controladora. Todos los importes previamente reconocidos en otras utilidades integrales con relación a esa subsidiaria son contabilizados como si el Fondo hubiese directamente dispuesto de los activos o pasivos relacionados de la subsidiaria (ejemplo, reclasificados a ganancias o pérdidas o consideraciones a alguna otra categoría de patrimonio como sea permitido o especificado por las NIIFs). El valor razonable de una inversión retenida en una subsidiaria precedente a la fecha cuando el control es perdido es considerado al valor razonable en su reconocimiento inicial para una contabilización subsecuente bajo la NIIF 9, cuando sea aplicable, el costo al inicio de la transacción de una inversión en una asociada o un negocio conjunto.

Todos los saldos y transacciones entre el Fondo y sus subsidiarias fueron eliminados en la consolidación.

3.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados están expresados en Balboas, la moneda del país donde el Fondo está constituido y opera. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y utiliza los Dólares como moneda legal.

3.4 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos incluyen ingresos por alquiler y cargos por servicios de gestión de propiedades.

Los ingresos de los arrendamientos operativos se reconocen sobre una base en línea recta a lo largo de la duración del arrendamiento.

Los ingresos por cargos de servicios y administración se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar. Los cargos por servicios y administración se reconocen en el período contable en el que se prestan los servicios.

3.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye los depósitos a la vista en bancos con vencimiento original de tres meses o menos.

3.6 Gastos

Todos los gastos son reconocidos en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral sobre la base de devengado.

3.7 Activo neto por acción

El valor de los activos netos por acción es determinado dividiendo los activos netos entre el número de acciones comunes emitidas y en circulación de la Clase A.

Acciones y activos netos atribuibles a los tenedores de acciones

El Fondo tiene dos clases de acciones en cuestión: Clase A y Clase B. Ambas son las clases más subordinadas de instrumentos financieros en el Fondo y se encuentran en el mismo rango en todos los aspectos materiales a excepción de que las Clase B tienen exclusivamente el derecho a voto y no a derecho económico.

Las acciones se emiten con base en el valor neto de los activos por acción del Fondo, que se calculan dividiendo los activos netos del Fondo, calculados de acuerdo con el prospecto del Fondo, por el número de acciones en cuestión. El prospecto del Fondo requiere que las posiciones de inversión se valoren sobre la base del último precio negociado del mercado con el propósito de determinar el valor neto de los activos (NAV) de negociación por acción para suscripciones y reembolsos.

El Fondo tiene la política de distribuir no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal, con excepción de las siguientes situaciones:

- Durante los 2 primeros años de registro, el Fondo podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado.
- Durante cualquier período fiscal en que, a juicio de la Administradora o ente competente de la sociedad de inversión, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria que participe el Fondo, se considere conveniente no distribuir el mínimo indicado.

Los dividendos serán distribuidos trimestralmente, pagados 7 días hábiles después del cierre de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre.

3.8 Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se presentan al costo de adquisición, neto de la depreciación y amortización acumuladas. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargados directamente a gastos cuando se incurren.

La depreciación y amortización se cargan a las operaciones corrientes y se calculan por el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos:

	Vida útil
Mobiliario y equipo	3 años
Equipo de cómputo	3 años

Los activos que están sujetos a depreciación y amortización se revisan para el deterioro siempre y cuando los cambios según las circunstancias indiquen que el valor en libros no es recuperable. El valor en libros de los activos se reduce inmediatamente al monto recuperable, que es el mayor entre el activo al valor razonable menos el costo y el valor en uso.

3.9 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor (incluyendo las propiedades en construcción para tales propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad del Fondo mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el período en que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de su venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

3.11 Pasivos financieros

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de acuerdo con el fundamento al arreglo contractual.

Pasivos financieros

Las obligaciones y deuda a corto y largo plazo son medidos a su costo amortizado.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, incluyendo deudas, son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, con gastos de interés reconocidos sobre la base de tasa efectiva.

Baja en cuentas de pasivos financieros

El Fondo da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones del Fondo se liquidan, cancelan o expiran.

3.12 Combinación de negocio

Una combinación de negocio debe contabilizarse mediante la aplicación del método de adquisición. La contraprestación para cada adquisición se mide al valor razonable, el cual se calcula como la suma del valor razonable a la fecha de adquisición de los activos cedidos, pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fondo a cambio del control de la adquirida. Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en ganancias o pérdidas al ser incurridos.

Los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable a la fecha de adquisición, excepto que:

- Los activos o pasivos por impuesto diferido y los pasivos o activos relacionados con los acuerdos de beneficios a los empleados sean reconocidos y medidos de conformidad con la NIC 12 Impuesto a las ganancias y NIC 19, respectivamente;

Los pasivos o instrumentos de patrimonio relacionados con los acuerdos de pago con base en acciones de la adquirida o acuerdos de pago con base en acciones del Fondo realizados como reemplazo de los acuerdos con pago basado en acciones de la adquirida se miden de conformidad con la NIIF 2 a la fecha de adquisición;

- Los activos (o grupo de activos para su disposición) que son clasificados como mantenidos para la venta de conformidad con la NIIF 5 - Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas se miden de conformidad con dicha Norma.

La plusvalía se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la adquirida, y el valor razonable de la participación en el patrimonio previamente mantenido por el adquirente en la adquirida (si hubiese) sobre los importes netos a la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos. Si, luego de la reevaluación, los montos netos a la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos exceden la suma de la contraprestación transferida, el importe de cualquier participación no controladora en la adquirida y el valor razonable de la participación previamente mantenida por el adquirente en la adquirida (si hubiese), el exceso se reconoce de inmediato en ganancias o pérdidas como ganancia por compra por valor inferior al precio de mercado.

Si la contabilización inicial de una combinación de negocios no está finalizada al final del período financiero en que la combinación ocurre, el Fondo reporta los importes provisionales de las partidas para los que la contabilización está incompleta. Durante el período de medición, la adquirente reconoce ajustes a los importes provisionales (ver arriba) o reconoce activos o pasivos adicionales necesarios para reflejar la información nueva obtenida sobre hechos y circunstancias que existían en la fecha de adquisición y, que, de conocerse, habrían afectado la medición de los importes reconocidos en esa fecha.

3.13 Plusvalía

Al momento de una adquisición, la plusvalía es calculada como el exceso del costo de adquisición sobre el valor aproximado de los activos netos identificados. La plusvalía no se amortiza, en su lugar, se revisa anualmente para determinar si existen indicaciones de deterioro de su valor en libros. Si tales indicaciones existen, la diferencia entre el valor en libros de la plusvalía y el monto recuperable se reconoce contra los resultados del período. La plusvalía se presenta al costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro, si hubiese. La plusvalía es asignada a las unidades generadoras de efectivo para propósitos de la evaluación del deterioro.

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

El Fondo está expuesto a una serie de riesgos debido a la naturaleza de sus actividades y que además se indica en su prospecto. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés y riesgo en los precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El objetivo de gestión en la gestión de estos riesgos es la protección y mejora del valor para los accionistas.

El Fondo también está expuesto a los riesgos operativos, tales como el riesgo de custodia. El riesgo de custodia es el riesgo de una pérdida en que se incurrió en valores en custodia como resultado de insolvencia, negligencia, mal uso de los activos, fraude, del depositario o custodio de administración o por el mantenimiento

inadecuado de registros. A pesar de un marco legal apropiado establecido que reduce el riesgo de pérdida de valor de los títulos en poder del depositario o sub-custodio, en el caso que fracase, la capacidad del Fondo para transferir los valores podría verse afectada temporalmente.

Las políticas de gestión de riesgos del Fondo son aprobadas por la Junta Directiva y buscan minimizar los posibles efectos adversos de estos riesgos en el desempeño financiero del Fondo. El sistema de gestión de riesgos es un proceso continuo de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos.

Gestión del riesgo

La Junta Directiva es el máximo responsable de la gestión global del riesgo en el Fondo.

La medición del riesgo y presentación de informes

El Fondo utiliza diferentes métodos para medir y gestionar los diferentes tipos de riesgo a los que está expuesto; estos métodos se explican a continuación.

Mitigación de riesgos

El Fondo detalla en el prospecto su política de inversión y directrices que abarcan su estrategia de inversión global, su tolerancia al riesgo y su filosofía de gestión de riesgos en general.

4.1 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo no pueda ser capaz de generar suficientes recursos en efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad a medida que vencen o sólo pueden hacerlo en condiciones que sean sustancialmente desventajosas.

La información que se presenta a continuación muestra los activos y pasivos financieros del Fondo en agrupaciones de vencimientos basadas en el remanente en la fecha del estado consolidado de situación financiera respecto a la fecha de vencimiento contractual:

2019	Menor a 1 mes	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Mas 5 años	Total
Activos						
Efectivo y depósitos en bancos	2,300,175	-	-	-	-	2,300,175
Pasivos						
Bonos por pagar	-	-	-	13,934,480	-	13,934,480
Prestamo por pagar				-	7,000,000	7,000,000
Notas por pagar	-	-		8,750,000	-	8,750,000
	-	-	-	22,684,480	7,000,000	29,684,480
Posición neta	2,300,175	-	-	(22,684,480)	-	(20,384,305)

2018	Menor a 1 mes	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Total
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	3,276,960	-	-	-	3,276,960
Pasivos					
Bonos por pagar	-	-	13,994,813	-	13,994,813
Financiamiento recibido	-	-	7,835,116	-	7,835,116
	-	-	21,829,929	-	21,829,929
Posición neta	3,276,960	-	(21,829,929)	-	(18,552,969)

4.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros fluctúen debido a cambios en las variables de mercado tales como tasas de interés, tipos de cambio y los precios de mercado. El Fondo no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período terminado el 30 de septiembre de 2019.

4.3 Administración de riesgo de capital

La estructura de capital del Fondo consiste en, depósitos en banco a la vista y obtenidos de la emisión de acciones.

El Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

El Administrador de inversiones maneja el capital del Fondo de conformidad con los objetivos de inversión, las políticas y las restricciones del Fondo, tal como se indica en el prospecto. La estrategia general del Fondo para gestionar el capital se mantiene sin cambios con respecto al año anterior.

El Administrador de Inversiones revisa la estructura de capital sobre una base mensual. Como parte de esta revisión, el Administrador de Inversiones considera que el costo de capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

5. Fuentes claves de estimación de incertidumbre

5.1 Valor razonable de instrumentos financieros

El valor razonable de activos financieros que se comercializan en mercados activos (tales como derivados y valores públicamente cotizados en bolsa) se basan en precios cotizados de mercado al cierre de mercado en la fecha de cierre del ejercicio. El precio de mercado cotizado utilizado para los activos financieros del Fondo es el último precio negociado siempre y cuando dicho precio está dentro del spread. En circunstancias en que el último precio negociado no está dentro del spread de oferta y demanda, la Administración determinará los puntos dentro del spread de oferta y demanda que son más representativos del valor razonable. El precio utilizado no se ajusta para costos de transacción.

Un instrumento financiero se considera como cotizado en un mercado activo si los precios de cotización están fácil y regularmente disponibles del mercado de cambio, distribuidor, agente, grupo de la industria, servicio de precios, o un organismo regulador, y esos precios representan transacciones actuales que se producen regularmente en condiciones del mercado.

El valor razonable de los activos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. El Fondo utiliza una variedad de métodos y realiza supuestos que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada fecha de cierre del ejercicio. Las técnicas de valoración utilizadas incluyen el uso de transacciones comparables recientes en condiciones del mercado, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, análisis de flujo de caja descontado, modelos de opciones de precios y otras técnicas de valoración regularmente utilizadas por los participantes en el mercado, haciendo el uso máximo de insumos observables y dependiendo lo menos posible en los insumos no observables.

Para los instrumentos para los que no existe un mercado activo, el Fondo también podrá utilizar modelos desarrollados internamente, que se basan por lo general en los métodos y técnicas de valoración generalmente reconocidos como estándar dentro de la industria. Algunas de las entradas a estos modelos pueden no ser observables de mercado y por lo tanto se estiman basándose en supuestos.

La salida de un modelo es siempre una estimación o aproximación de un valor que no se puede determinar con certeza, y las técnicas de valoración empleadas pueden no reflejar plenamente todos los factores pertinentes a las posiciones que mantiene el Fondo. Por lo tanto, las valoraciones se ajustan, en su caso, para tener en cuenta factores adicionales, incluyendo el riesgo de modelo, el riesgo de liquidez y riesgo de contraparte.

Jerarquía del valor razonable

La NIIF 13 especifica la jerarquía de las técnicas de valuación basada en la transparencia de las variables utilizadas en la determinación del valor razonable. Todos los instrumentos financieros a valor razonable son categorizados en uno de los tres niveles de la jerarquía.

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

La determinación de lo que constituye "observable" requiere un juicio significativo por el Fondo. El Fondo considera datos observables aquellos datos de mercado que están fácilmente disponibles, distribuidos o actualizados con regularidad, fiables y verificables, que no sean reservados, y proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

Los datos no observables se utilizan para medir el valor razonable en la medida en que los datos observables pertinentes no están disponibles, por lo tanto, permitiendo las situaciones en las que hay poca, si alguna, actividad del mercado para el activo o pasivo en la fecha de medición. Sin embargo, el objetivo de la medición del valor razonable sigue siendo el mismo, es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante del mercado que tiene el activo o adeuda el pasivo. Por lo tanto, los datos no observables reflejan los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluidos los supuestos sobre el riesgo.

5.2 Valor razonable de los pasivos financieros del Fondo que no se miden a valor razonable (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

2019	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	14,363,015	14,363,015	13,934,480
Prestamo por pagar	-	7,000,000	-	7,000,000	7,000,000
Notas por pagar	-	8,750,000	-	8,750,000	8,750,000
Total de pasivos financieros	-	15,750,000	14,363,015	30,113,015	29,684,480

2018	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	14,121,251	14,121,251	13,984,439
Financiamiento recibido	-	7,835,116	-	7,835,116	7,835,116
Total de pasivos financieros	-	7,835,116	14,121,251	21,956,367	21,819,555

Supuestos utilizados en la determinación del valor razonable de pasivos financieros

A continuación, se presenta el supuesto utilizado en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros más importantes del Fondo:

Bonos por pagar

El valor razonable de los bonos por pagar es estimado utilizando la técnica de flujo de caja descontado aplicando las tasas de referencia de mercado que son ofrecidas para los bonos.

Financiamiento recibido

El valor en libros del financiamiento recibido reconocido al costo amortizado en los estados financieros consolidados se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre partes relacionadas se detallan a continuación:

Al 30 de septiembre de 2019, mantiene un financiamiento por B/. 6,000,000 de la Serie A, con tasa de interés del 7%, fechas de vencimientos al 23 de enero del 2025 y la Serie B, por $2,750,000 con fecha de vencimiento al 29 de marzo de 2025, sin garantía.

El fondo obtuvo un nuevo financiamiento por B/.7,000,000 con tasa de interés del 7.25% con fecha de vencimientos del 05 de septiembre de 2029.

Adicionalmente, el Fondo mantiene línea de sobregiro con una tasa del 6% de interés, sin garantía y con vencimiento el 31 de diciembre de 2019. Durante el año, el Fondo hizo uso de la línea de sobregiro, y generó un gasto de interés por B/.4,906

Al 30 de septiembre de 2019, el movimiento de las obligaciones se detalla a continuación para propósito de conciliación con el estado de flujos de efectivo:

	2018 Financiamiento recibido	2019 Financiamiento recibido	Total	2018 Financiamiento recibido
Saldo al inicio del año	7,835,116	-	7,835,116	14,883
Producto de financiamientos recibidos	-	8,750,000	8,750,000	8,178,560
Prestamos por Pagar	-	7,000,000	7,000,000	-
Cancelación de financiamientos	(7,835,116)	-	(7,835,116)	(358,327)
Saldo al final del año	-	15,750,000	15,750,000	7,835,116

El Fondo le reconoce a su administradora una comisión anual expresada como un porcentaje de sus activos netos.

Administrador de inversiones

El Fondo pagará a Prival Securities, Inc. una comisión de custodia de hasta medio por ciento (0.50%) anual sobre el valor neto de los activos, en concepto de servicios de custodia. De igual forma, pagará una comisión de administración de hasta un punto cincuenta por ciento (1.50%) anual sobre el valor neto de los activos, en concepto de servicios de administración.

La Administradora cobrará una comisión de rendimiento del veinte por ciento (20%) sobre las ganancias realizadas y/o flujo recibido por los accionistas únicamente después que el rendimiento supere 7.00%, tasa mínima de rendimiento, en cada una de las inversiones, luego de descontar comisiones, gastos legales, administrativos y cualquier otro gasto que forme parte de la operación una vez realizada la venta o liquidación de la misma y superada la tasa mínima de rendimiento.

Junta Directiva

Los miembros de la Junta Directiva se enumeran en las páginas 9 y 10 del prospecto informativo. Los directores no recibieron dietas durante el año 2019.

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detallan a continuación:

	2019	2018
Caja menuda	500	500
Prival Bank, S.A.	2,299,675	3,276,460
	2,300,175	3,276,960

8. Cuentas por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar de clientes presentadas según su antigüedad se resumen a continuación:

	2019	2018
Hasta 30 días	106,095	7,454
	106,095	7,454

9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan a continuación:

	Terreno	Edificio	Propiedades y mejoras	Cambios en el valor razonable	Total
Balance al 1 de enero 2019	1,951,975	24,736,142	4,641,723	3,699,525	35,029,365
Subsidiaria adquirida	1,417,150	-	19,562,174	-	20,979,324
Saldo al 30 de septiembre de 2019	3,369,125	24,736,142	24,203,897	3,699,525	56,008,689

	Terreno	Edificio	Propiedades y mejoras	Cambios en el valor razonable	Total
Balance al 1 de enero 2018	1,917,540	24,736,142	25,633	2,320,685	29,000,000
Subsidiaria adquirida	34,435	-	4,616,090	-	4,650,525
Aumento en valor razonable	-	-	-	1,378,840	1,378,840
Saldo al 31 de diciembre 2018	1,951,975	24,736,142	4,641,723	3,699,525	35,029,365

Las propiedades de inversión están conformadas por las siguientes fincas:

- Finca 34029, inscrita en el tomo 827, folio 452 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, la cual consiste en un edificio comercial que cuenta con un nivel de planta baja, seis niveles de estacionamientos y doce niveles de espacios comerciales que son arrendados a terceros, ubicada en la avenida Ramón Arias, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público. Cada uno de los contratos de arrendamiento contiene un período inicial no cancelable de 3 a 10 años, con alquileres anuales indexados a los precios al consumidor.

  Esta propiedad se encuentra hipotecada a favor de un fideicomiso de garantía con Prival Trust, S.A., cuyos beneficiarios son los tenedores de la Serie Senior de la emisión.

- Fincas No.59736, 59739, 59740, 59741, 59747, 59748, 59749, 59773, 59810, 59811 y 59813 inscritas en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, las cuales consisten en una serie de locales comerciales que son arrendadas a terceros, ubicados en Albrook Mall, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público. Los contratos de arrendamiento contienen un periodo inicial no cancelable de 1 año de alquiler.

- Fincas No.383286, 440224, 382985, 383020, 383032, 383057, 382979, 383070, 383072, 383096, 383102, 383049, 383160, 382989, 383024, 383041, 383132, 339896, 383397, 383398, 383288, 383293, 383390, 383391, 383392, 383393, 383394, 383395, 383382, 383383, 383384, 383385, 383386, 383387, 383388, 383389, 383240, 383282, 383283,383285 inscritas en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, las cuales consisten en una serie de locales comerciales que son arrendadas a terceros, ubicados en Westland Mall, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público. Los contratos de arrendamiento contienen un periodo inicial no cancelable de 2 año de alquiler.

Las renovaciones de los contratos de arrendamientos subsiguientes se negocian con el arrendatario. No se cobra ninguna renta contingente.

Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo al 30 de septiembre de 2019 se obtuvo a través de un avalúo realizado a esas fechas por valuadores independientes no relacionados con el Fondo, Avalúos Inspecciones y Construcción, S.A., empresa valuadora que cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

No ha habido cambios en la técnica de valuación durante el año.

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como las variables no observables significativas usadas.

Enfoque de renta

Este enfoque proporciona una indicación del valor convirtiendo flujos de efectivo futuros a un único valor de capital actual. Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde al ingreso bruto anual

estimado considerando el alquiler real y efectivo para facilidades con las características y acabados de la propiedad menos los gastos.

Activo no financiero	Valor razonable 2019	Valor razonable 2018	Jerarquía del valor razonable
Propiedad de inversión	56,008,689	35,029,365	Nivel 3

Técnica de valuación y datos de entrada principales

Enfoque de renta

Valor de renta (planta baja y niveles)	B/.44 por m^2/ B/.134 por m^2
Factor de desocupación	22%

Las entradas futuras de efectivo a percibir por las propiedades de inversión están basadas en el tipo, características y ubicación de las mismas, al igual que en los términos de contratos de arrendamientos existentes y comparables de las rentas actuales del mercado para propiedades similares. Tasas de capitalización basadas en la ubicación real, el tamaño y la calidad de las propiedades, teniendo en cuenta los datos del mercado en la fecha de valoración.

10. Combinación de negocios

Con fecha de 3 de agosto de 2018 Prival Real Estate Fund, S.A. adquirió el 100% de las acciones de Jia Albrook, S.A. por valor de B/.4,975,000. El activo objeto de la adquisición neto de pasivos fue la propiedad de inversión cuyo valor razonable se ajusta al precio de la transacción.

a. Subsidiarias adquiridas

Nombre de la entidad	Actividad principal	Fecha de adquisición	Proporción de acciones adquiridas	Contraprestación transferida
JIA Albrook, S.A.	Arrendamientos fincas	03/08/2018	100%	4,975,000

JIA Albrook, S.A. fue adquirida con el objetivo de arrendamientos para generar una renta recurrente a los accionistas.

b. Activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición

	3 de agosto de 2018
Activos corrientes	
Efectivo y equivalentes de efectivo	27,062
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	8,642
Activos no corriente	
Propiedad de inversión	4,650,525
Impuesto complementario	2,544
Otros activos	8,162
Total de activos	4,696,935
Pasivos corriente	
Otros pasivos	(37,469)
Total de pasivos	(37,469)
Total de activo neto	4,659,466

c. Flujos de efectivo neto sobre la adquisición de subsidiarias

	2018
Contraprestación pagada en efectivo	4,975,000
Menos: saldos de efectivo y equivalente de efectivo adquiridos	27,062
	4,947,938

d. Efecto de las adquisiciones en los resultados del Fondo

El resultado del año incluye un monto de B/.664,517 atribuible a los ingresos adicionales generados por Jia Albrook, S.A.

e. Plusvalía determinada en la adquisición

	JIA Albrook, S.A.
Contraprestación transferida	4,975,000
Menos: valor razonable de los activos netos adquiridos	(4,659,466)
Plusvalía	315,534

La plusvalía que surge en la adquisición de JIA Albrook, S.A. se debe a que el costo de la adquisición incluyó una prima de control. Adicionalmente, la contraprestación pagada por la adquisición incluyó efectivamente importes en relación con los beneficios de las sinergias esperadas, crecimiento de ingresos, desarrollo futuro del mercado. Estos beneficios no se reconocen separadamente del crédito mercantil debido a que no cumplen con los criterios de reconocimiento para los activos intangibles identificables.

La minusvalía que surge en la adquisición de las (6) sociedades F.C. Westland, S.A., F.C. Westland Oeste, Westland Realty Group, Westland Assets Group, Westland Grouo Co., Corporación e Inversiones del Oeste, se debe la contraprestación pagada por la adquisición incluyó efectivamente importes en relación con los beneficios de las sinergias esperadas, crecimiento de ingresos y desarrollo futuro del mercado.

11. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2019	2018
Adelanto a compra de sociedad	7,000,000	5,706,805
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	239,016	194,397
Alquiler por cobrar	1,298,606	-
Impuestos de inmueble pagado por adelantado	-	37,840
Seguros pagados por anticipado	55,302	20,463
Gastos pagados por anticipados	77,662	17,058
Otros	82,134	2,544
	8,752,719	5,979,107

La Administración solicitó a la Dirección General de Ingresos un análisis tributario de la exoneración de las mejoras por B/. 28,351,191 sobre la finca No.34029, lo cual originó un crédito a favor por la suma de B/. 798,523 producto del impuesto de inmueble pagado en exceso, que mantiene un saldo de (2018 B/. 37,840)

Al 30 de diciembre 2018 el Fondo se encuentra en proceso de adquisición de sociedades, para lo cual ha realizado adelantos a compra de seis sociedades por B/. 5,706,805, dichas sociedades son propietarias de 40 fincas ubicadas en Westland Mall.

12. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

Pasivos corrientes	2019	2018
Impuestos por pagar	14,342	2,636
Cuentas por pagar	677,993	2,856
Prestaciones laborales	1,331	2,545
	693,667	8,037
Pasivos no corriente:		
Prestaciones laborales	9,645	8,895

13. Bonos por pagar

El 29 de junio de 2012, la subsidiaria emitió dos series de bonos corporativos por un total de B/.28,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. La emisión contiene dos series: la "Serie Senior" por un valor nominal de B/.14,000,000 y su fecha de vencimiento será el 28 de junio de 2019 y la "Serie Subordinada" por B/.14,000,000 la cual fue redimida anticipadamente el 30 de junio de 2015.

Los bonos de la Serie Senior devengan intereses a una tasa de interés anual fija equivalente a 7% anual sobre su saldo insoluto, pagado trimestralmente. Las fechas de pago de interés serán los 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el saldo insoluto del bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero.

Los bonos de la serie Senior están garantizados mediante contrato de fideicomiso irrevocable de garantía, cesión suspensiva e irrevocable de los cánones presentes y futuros de todos los contratos de arrendamiento y cualquier otra garantía que de tiempo en tiempo se incorpore en el fideicomiso.

	2019	2018
Bonos por pagar	14,000,000	14,000,000
Intereses por pagar	-	-
Costos de emisión de bonos	(75,387)	(15,561)
Amortización del año	9,867	10,374
	13,934,480	13,994,813

14. Activo neto por acción

El capital autorizado del Fondo es de B/.5,050,000 divididos en:

- 500,000,000 de acciones comunes Clase A con un valor nominal de B/.0.01 cada una.
- 500 acciones comunes Clase B con derecho a voto con un valor nominal de un cien (B/.100).

El derecho a voto les corresponderá exclusivamente a las acciones Clase B a razón de un voto por acción. Durante el año 2019, el Fondo pagó dividendos por B/.984,072

Activo neto por acción

El activo neto por acción es calculado dividiendo el total de activos netos a la fecha del estado de activos, pasivos y activos netos entre el total de acciones comunes emitidas y en circulación Clase A, tal como se describe en el prospecto informativo.

	2019	2018
Total de activos netos	36,736,751	22,721,641
Menos: acciones comunes - Clase B	50,000	50,000
	36,686,751	22,671,641
Total acciones comunes - Clase A	36,256	22,843
Activo neto por acción	1,012	992

El movimiento de las acciones comunes Clase A se presenta a continuación:

2019	Total de acciones Clase A	Valor nominal	Capital adicional pagado	Total
Saldo al inicio del año	22,843	228	22,856,580	22,856,809
Emisión de acciones	13,413	134	13,178,096	13,178,230
Total de acciones	36,256	362	36,034,676	36,035,039

2018	Total de acciones Clase A	Valor nominal	Capital adicional pagado	Total
Saldo al inicio del año	16,865	169	16,864,831	16,865,000
Emisión de acciones	5,978	60	5,991,749	5,991,809
Total de acciones	22,843	228	22,856,580	22,856,809

15. Arrendamientos operativos

El Fondo arrienda sus propiedades de inversión (ver Nota 9).

Al 30 de septiembre de 2019, los pagos futuros mínimos bajo arrendamientos no cancelables se indica a continuación:

	2019	2018
Menos de un año	3,130,364	2,970,499
Entre uno y cinco años	4,730,994	4,540,225
Total	7,861,359	7,510,724

16. Impuesto sobre la renta

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal tal como fue modificado por la Ley No. 114 de 10 de diciembre de 2013, y reglamentado por el Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993 modificado por el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014 se establece un régimen especial de impuesto sobre la renta para las sociedades de inversión inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del parágrafo 2 del Artículo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal. Para los efectos del impuesto sobre la renta, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de las acciones, siempre y cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se encuentre registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá; permita la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá; capte fondos en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones con horizontes superiores a 5 años, para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; tenga como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de utilidad neta del período fiscal (salvo las situaciones previstas en el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014); que se encuentre registrada ante Dirección General de Ingresos (DGI); cuente con un mínimo de 5 inversionistas durante el primer año de su constitución, un mínimo de 25 inversionistas durante el segundo año y un mínimo de 50 inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas; emita acciones o cuotas de participación nominativas y cuente en todo momento con un activo mínimo de B/.5,000,000.

Siempre que la sociedad de inversión inmobiliaria se mantenga en cumplimiento de los requisitos antes señalados, recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación el impuesto sobre la renta y ésta queda obligada a retener el cinco por ciento (5%) del monto distribuidos a los tenedores de sus cuotas de participación, al momento de realizar dicha distribución. El tenedor puede optar por considerar esta retención como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar.

La sociedad de inversión inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en el párrafo anterior sobre aquellas distribuciones que provengan de: (i) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; (ii) cualquiera dividendos de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el Artículo No.733 del Código Fiscal; y (iii) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales.

Mediante la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010 queda eliminado el método denominado Cálculo Alterno del impuesto sobre la renta (CAIR) y lo sustituye con la tributación presunta del impuesto sobre la renta, obligando

a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y (b) la renta neta gravable que resulte de aplicar, al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Según solicitud realizada el día 30 de octubre de 2018, JIA Albrook, S.A. realizó solicitud de exoneración de impuesto sobre la renta al igual que Unicorp Tower Plaza, S.A, según Resolución No.201-6243 del 21 de diciembre de 2016, como subsidiarias de Prival Real Estate Fund, S.A., aplicando a dichas solicitudes y acogiéndose bajo el régimen de sociedad de Inversión Inmobiliaria que se acoge al acuerdo que establece el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, el cual indica lo siguiente: "para los efectos de este artículo, se excluyen las sociedades de inversión inmobiliarias registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y que listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, en cuyo caso el impuesto sobre la renta de la sociedad de inversión inmobiliaria sobre los tenedores de sus cuotas de participación."

De acuerdo a la legislación fiscal panameña vigente, las compañías están exentas del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están exentas del pago de impuesto sobre la renta los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos - valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

17. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados de Prival Real Estate Fund S.A., y subsidiarias por el período terminado al 30 de septiembre de 2019, fueron autorizados por la Junta Directiva para su emisión el 25 de noviembre de 2019.

* * * * * *

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Anexo I

Información de consolidación sobre el estado de situación financiera
por el período terminado al 30 de Septiembre de 2019
(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones		Sub-total	Unicorp Tower Plaza, S.A.	JIA Albrook, S.A.	Prival Real Estate Fund, S.A.	F.C. WESTLAND	F.C. WESTLAND OESTE	WESTLAND REALTY	WESTLAND GROUP	WESTLAND ASSETS	CORP E INVERSIONES
		DR	CR										
Activos													
Activos corrientes:													
Efectivo y depósitos en banco	2,300,175	-	-	2,300,175	1,714	105,368	1,242,087	218,639	285,516	45,539	34,198	62,048	305,065
Cuentas por cobrar clientes	106,095		1,353,686	1,459,781	1,363	3,541	1,353,686	12,422	32,254	46,131	119	4,791	5,475
Total de activos corrientes	2,406,270	-	1,353,686	3,759,956	3,077	108,909	2,595,773	231,061	317,770	91,670	34,317	66,840	310,540
Activos no corrientes:													
Inversión en asociada	(0)	-	30,507,591	30,507,591	-	-	30,507,591						
Propiedad de inversión	56,008,689	-	-	56,008,689	30,378,840	4,650,525	-	3,885,560	4,216,674	3,704,623	1,336,838	1,728,675	6,106,955
Mobiliario, equipo y mejoras , neto	29,367	-	-	29,367	29,367	-	-						
Plusvalía	315,533	315,533		-		-							
Otros activos	8,752,719	-	11,727,240	20,479,959	1,743,620	249,189	18,273,112	17341.5	18907.8	4922.05	36759.16	7540.47	128567.07
Total de activos no corrientes	65,106,307	315,533	42,234,831	107,025,605	32,151,827	4,899,714	48,780,703	3,902,901	4,235,582	3,709,545	1,373,597	1,736,215	6,235,522
Total de activos	67,512,577	315,533	43,588,517	110,785,562	32,154,903	5,008,623	51,376,476	4,133,963	4,553,352	3,801,215	1,407,914	1,803,055	6,546,062
Pasivo													
Pasivo corriente:													
Financiamiento recibido	246,214	-	-	246,214	246,214	-		-	-	-	-	-	-
Intereses por préstamos	42,995	-	-	42,995	-	-	42,995						
Otros pasivos	693,667	12,627,961	-	13,321,629	1,025,663	51,459	485,565	2,458,539	2,729,880	2,991,740	1,329,804	1,379,371	869,607
Total de pasivos corriente	982,876	12,627,961	-	13,610,837	1,271,877	51,459	528,559	2,458,539	2,729,880	2,991,740	1,329,804	1,379,371	869,607
Pasivo no corriente:													
Bonos por pagar	13,934,480	-	-	13,934,480	13,934,480	-	-	-	-	-	-	-	-
Prestamos por pagar	7,000,000			7,000,000			7,000,000						
Notas por pagar	8,750,000	-	-	8,750,000	-	-	8,750,000	-	-	-	-	-	-
Intereses por pagar	98,826	-	-	98,826	-		98,826						
Otros pasivos	9,645	-	-	9,645	9,645	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de pasivos no corriente	29,792,951	-		29,792,951	13,944,125	-	15,848,826	-	-	-	-	-	-
Total de pasivos	30,775,827	12,627,961	-	43,403,788	15,216,001	51,459	16,377,385	2,458,539	2,729,880	2,991,740	1,329,804	1,379,371	869,607
Patrimonio:													
Acciones comunes	16,865,161	338,281	-	17,203,442	10,000	328,281	16,865,161	-	-	-	-	-	-
Capital adicional pagado	19,169,878	14,000,000	-	33,169,878	14,000,000	-	19,169,878	-	-	-	-	-	-
Acciones clase B	50,000	-	-	50,000	-	-	50,000	-	-	-	-	-	-
Déficit acumulada	651,712	20,073,860	3,767,118	16,958,454	2,928,902	4,628,883	(1,085,949)	1,675,423	1,823,472	809,475	78,110	423,684	5,676,455
Total del patrimonio	36,736,751	34,412,141	3,767,118	67,381,774	16,938,902	4,957,163	34,999,090	1,675,423	1,823,472	809,475	78,110	423,684	5,676,455
Total de pasivos y patrimonio	67,512,577	47,040,103	3,767,118	110,785,562	32,154,903	5,008,623	51,376,476	4,133,963	4,553,352	3,801,215	1,407,914	1,803,055	6,546,062

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Anexo II

Información de consolidación sobre el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral
por el período terminado al 30 de Septiembre de 2019
(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones		Sub-total	Unicorp Tower Plaza, S.A.	JIA Albrook, S.A.	Prival Real Estate Fund, S.A.	F.C. WESTLAND	F.C. WESTLAND OESTE	WESTLAND REALTY	WESTLAND GROUP	WESTLAND ASSETS	CORP E INVERSIONES
		DR	CR										
Ingresos por intereses y comisiones													
Intereses ganados sobre:													
Alquileres	2,491,945.43	-	-	2,491,945	2,061,556	287,143	-	28,635	33,217	17,085	7,376	12,633	44,301
Cuota de mantenimiento	51,018.90	-	-	51,019	51,019	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuota Mantenimiento PH	165,865.72			165,866	165,866	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia en adquisición de subsidiaria	-	-		-		-	-						
Cambio en valor razonable en la propieda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos	1,629,953	1,571,162	1,629,953	1,571,162	-		1,571,162						
Total de ingresos	4,338,782.62	1,571,162	1,629,953	4,279,993	2,278,441	287,143	1,571,162	28,635	33,217	17,085	7,376	12,633	44,301
Gasto de operación													
Gastos de comisiones	(73,206.81)	-	-	(73,207)	(8,000)	-	(65,206.81)	-	-	-	-	-	-
Salarios y beneficios a empleados	(78,585.00)	-	-	(78,585)	(78,585)	-	-	-	-	-	-	-	-
Honorarios y servicios profesionales	(142,461.72)	-	-	(142,462)	(95,720)	(3,800.00)	(42,941.26)	-	-	-	-	-	-
Depreciación	(2,891.04)	-	-	(2,891)	(2,891)	-	-	-	-	-	-	-	-
Seguros	(26,888.36)	-	-	(26,888)	(24,111)	(2,777.45)	-	-	-	-	-	-	-
Impuestos	(181,848.00)	-	-	(181,848)	(180,891)	(656.72)	(300.00)	-	-	-	-	-	-
Mantenimiento	(193,482.06)	-	-	(193,482)	(53,925)	(8,563.64)	(111,822.72)	(15.35)	(5.35)	(10.70)	(19,131.14)	(7.79)	(0.20)
Otros	(165,636.36)	-	-	(165,636)	(54,004)	(2,515.37)	(109,116.88)		-	-	-	-	-
Total de gastos de operación	(864,999.35)	-	-	(864,999)	(498,128)	(18,313)	(329,388)	(15)	(5)	(11)	(19,131)	(8)	(0)
Utilidad en operaciones	3,473,783.27	1,571,162	1,629,953	3,414,993	1,780,313	268,830	1,241,775	28,619	33,211	17,074	(11,755)	12,625	44,301
Gastos de intereses	(1,222,855.04)	-	-	(1,222,855)	(727,995)	-	(494,860)	-	-	-	-	-	-
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	2,250,928.23	1,571,162	1,629,953	2,192,138	1,052,318	268,830	746,915	28,619	33,211	17,074	(11,755)	12,625	44,301
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones	2,250,928.23	1,571,162	1,629,953	2,192,138	1,052,318	268,830	746,915	28,619	33,211	17,074	(11,755)	12,625	44,301

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Anexo III

Información de consolidación sobre el estado de cambios en el patrimonio
por el período terminado al 30 de Septiembre de 2019
(En balboas)

	Total	Eliminaciones											
	consolidado	DR	CR	Sub-total	Unicorp Plaza, S.A.	JIA Albrook, S.A.	Prival Real Estate Fund	F.C. WESTLAND	F.C. WESTLAND OESTE	WESTLAND REALTY	WESTLAND GROUP	WESTLAND ASSETS	CORP E INVERSIONES
Acciones comunes clase A													
Saldo al inicio del periodo	16,865,028	10,000.00	-	16,875,027.75	10,000.00	-	16,865,027.75	-	-	-	-	-	-
Adquisición de Subsidiaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisión de acciones	134	-	-	133.54	-	-	133.54	-	-	-	-	-	-
Saldo al final del periodo	16,865,161	10,000.00	-	16,875,161.29	10,000.00	-	16,865,161.29	-	-	-	-	-	-
Acciones clase B													
Saldo al inicio del periodo	50,000	-	-	50,000.00	-	-	50,000.00	-	-	-	-	-	-
Emisión de acciones clase B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al final del periodo	50,000	-	-	50,000.00	-	-	50,000.00	-	-	-	-	-	-
Capital pagado en exceso													
Saldo al inicio del periodo	5,991,782	14,328,281.00	-	20,320,063.09	14,000,000.00	328,280.53	5,991,782.56						
Emisión de acciones	13,178,095	-	-	13,178,095.12	-	-	13,178,095.12	-	-	-	-	-	-
Cambio en capital pagado en exceso	-			-									
Adquisición de subsidiaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al final del periodo	19,169,877	14,328,281.00	-	33,498,158.21	14,000,000.00	328,280.53	19,169,877.68	-	-	-	-	-	-
Déficit acumulada													
Saldo al inicio del periodo	(185,170)	7,121,186.00	1,018,968.38	5,917,047.78	2,860,656.00	4,494,177.78	(418,817.62)	(75,503.82)	(122,510.77)	(556,600.45)	(590,621.62)	(323,850.18)	650,118.46
Adquisición de subsidiaria	-	11,381,511.95		11,381,511.95	-	-	-	1,722,307.70	1,912,771.52	1,349,001.51	680,486.27	734,908.98	4,982,035.97
Pago de impuesto complementario	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad del periodo	2,250,928	1,571,162.48	1,629,952.57	2,192,138.14	1,052,317.86	268,830.29	746,915.02	28,619.46	33,211.23	17,073.80	(11,755.09)	12,624.99	44,300.58
Dividendos declarados	(1,414,046)	-	1,118,197.32	(2,532,243.56)	(984,072.00)	(134,125.32)	(1,414,046.24)	-	-	-	-	-	
Saldo al final del periodo	651,712	20,073,860.43	3,767,118.27	16,958,454.31	2,928,901.86	4,628,882.75	(1,085,948.84)	1,675,423.34	1,823,471.98	809,474.86	78,109.56	423,683.79	5,676,455.01
Total de patrimonio													
Saldo al inicio del periodo	22,721,640	21,459,467.00	1,018,968.38	43,162,138.62	16,870,656.00	4,822,458.31	22,487,992.69	(75,503.82)	(122,510.77)	(556,600.45)	(590,621.62)	(323,850.18)	650,118.46
Emisión de acciones	13,178,229	-	-	13,178,228.66	-	-	13,178,228.66	-	-	-	-	-	-
Adquisición de subsidiaria	-	11,381,511.95	-	11,381,511.95	-	-	-	1,722,307.70	1,912,771.52	1,349,001.51	680,486.27	734,908.98	4,982,035.97
Cambio en capital pagado en exceso	-	-		-		-		-	-	-	-	-	-
Dividendos declarados	(1,414,046)	-	1,118,197.32	(2,532,243.56)	(984,072.00)	(134,125.32)	(1,414,046.24)	-	-	-	-	-	-
Utilidad del periodo	2,250,928	1,571,162.48	1,629,952.57	2,192,138.14	1,052,317.86	268,830.29	746,915.02	28,619.46	33,211.23	17,073.80	(11,755.09)	12,624.99	44,300.58
Saldo al final del periodo	36,736,751	34,412,141.43	3,767,118.27	67,381,773.81	16,938,901.86	4,957,163.28	34,999,090.13	1,675,423.34	1,823,471.98	809,474.86	78,109.56	423,683.79	5,676,455.01
Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.					-	-	-	-	-	-	-	-	-